



Saisie immobilière et procédure collective, à qui remettre le prix d'adjudication ?

Commentaire d'arrêt publié le **08/09/2024**, vu **335 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Une SCI faisant l'objet d'une saisie immobilière, décide, après l'adjudication de son bien immobilier, de se placer en redressement puis en liquidation judiciaire. Le mandataire judiciaire souhaite récupérer le prix d'adjudication

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu par la Chambre commerciale de la Cour de cassation en mars 2024, et qui vient aborder la problématique de la remise du prix d'adjudication au créancier poursuivant alors que la procédure de saisie immobilière a pris fin et qu'une liquidation judiciaire a été ouverte.

La Cour de cassation considérant dans cette jurisprudence que lorsque la procédure de saisie immobilière a pris fin par l'effet de la remise du prix d'adjudication au créancier poursuivant, le Juge de l'exécution n'est plus compétent pour statuer sur l'action en restitution des fonds engagés par le mandataire liquidateur sur le fondement des articles L 622-21 et R 122-19 du Code du commerce, laquelle relève de la seule compétence du Tribunal saisi de la procédure collective.

Sort de la restitution des fonds et compétence du juge

Ces jeux de compétence demeurent malgré tout importants tant le droit de l'entreprise en difficulté est souvent une porte de sortie honorable dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière et il n'est rare de voir le débiteur saisi se retrancher derrière les dispositions protectrices du droit de l'entreprise en difficulté pour, tantôt limiter la « casse », tantôt sauver le bien immobilier, tantôt encore présenter un plan de sauvegarde ou de redressement afin, certes, de payer la créance bancaire mais de sauver surtout le bien immobilier, bien souvent d'ailleurs la résidence principale et foyer familial du débiteur saisi.

Cependant, il est bien évident que cette imbrication entre deux matières très techniques et très différentes peut amener à des problématiques de compétence et de jeux d'imbrication entre, d'un côté le droit de la saisie immobilière et toutes ses particularités, et de l'autre côté le droit de l'entreprise en difficulté qui brille également par des dispositions exorbitantes de droit commun qu'il n'est pas toujours facile à manier.

Ceci encore plus lorsque la procédure de saisie immobilière est finalement achevée.

Une liquidation judiciaire survenue après l'adjudication du bien saisi

En effet, dans cette affaire et par deux jugements d'adjudication du 08 juillet 2009 rendus sur les poursuites de la banque, créancier inscrit, des biens immobiliers appartenant à la SCI P ont été vendus et les prix de vente ont été consignés.

Pour autant, le 09 mars 2010, la SCI P a été placée en redressement judiciaire, puis, le 06 mai 2010, celle-ci a été placée en liquidation judiciaire, Maître R ayant été désigné successivement au mandataire judiciaire puis liquidateur judiciaire de la SCI P, désormais en liquidation judiciaire.

Dans ce même laps de temps, et plus particulièrement les 18 et 29 mars 2010, les prix d'adjudication découlant de la procédure de saisie immobilière avaient été remis à la banque, créancier unique au sens de l'article L 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution, lequel article précisant :

« Seuls sont admis à faire valoir leurs droits sur le prix de la vente le créancier poursuivant, les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, les créanciers inscrits sur l'immeuble avant la publication du titre de vente et qui sont intervenus dans la procédure, les créanciers énumérés à l'article 2377 et au 3° de l'article 2402 du code civil ainsi que les créanciers titulaires d'une sûreté publiée sur les immeubles par destination saisis avant la publication du titre de vente. »

Pour autant, le mandataire judiciaire, dès le 31 mars 2021 alors qu'il n'était encore qu'au stade du redressement judiciaire, faisait valoir que les fonds avaient été remis à la banque au mépris de l'arrêt des voies d'exécutions édictées à l'article L 122-21 du Code de commerce consacrant le sacrosaint principe de l'arrêt des poursuites individuelles.

L'arrêt des poursuites individuelles

C'est dans ces circonstances que le mandataire judiciaire a assigné la banque en restitution des fonds devant le Tribunal ayant ouvert la procédure collective puisqu'il revendiquait notamment une plénitude de juridiction de la Chambre des procédures collectives ayant ouvert la procédure collective.

Contre toute attente, la Cour d'appel d'Aix en Provence, dans une décision qui avait été rendue le 08 septembre 2022, semblait privilégier la compétence du Juge de l'exécution, ce que ne

partageait absolument pas le mandataire liquidateur qui s'était pourvu en cassation.

Une incompétence du juge de l'exécution au profit du tribunal de commerce ?

Ce dernier considérait que le Juge de l'exécution était incompétent, en considérant notamment que le Tribunal de la procédure collective dispose d'une compétence exclusive pour statuer sur toute question relative à une procédure collective en cours qui prive le Juge de l'exécution de sa compétence de principe en matière de saisie immobilière.

Selon lui, la Cour d'appel s'était fourvoyée en jugeant incompétent le Tribunal de la procédure collective au profit du Juge de l'exécution quand l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du débiteur saisi et la remise du prix d'adjudication séquestré au créancier poursuivant après l'ouverture de la procédure collective avait vocation à revenir aux organes de la procédure collective,

De telle sorte cette violation des règles de procédure collective a amené à une saisine du Juge qui ne pouvait être autre que celle du Tribunal ayant ouvert la procédure collective en tant que telle et ce conformément aux dispositions des articles R 662-3 et R 622-19 du Code du commerce, auxquels s'ajoute l'article L 213-6 du Code de l'organisation judiciaire.

Ceci d'autant plus que la procédure de saisie immobilière était terminée puisque l'adjudication avait été faite et le prix de l'adjudication avait été remis à la banque, de telle sorte que le mandataire liquidateur considérait également que la compétence du Juge de l'exécution suppose l'existence d'une procédure en cours de saisie immobilière.

Or, la Cour d'appel ne pouvait raisonnablement juger incompétent le tribunal de la procédure collective au profit du Juge de l'exécution alors même que la remise du prix d'adjudication séquestré au créancier poursuivant avait mis fin à la procédure de distribution, qui n'était plus en cours au jour où elle a statué, de telle sorte que le Juge de l'exécution n'était dès lors plus compétent.

La Cour de cassation rappelle dans cette jurisprudence, au visa des articles L 213-6 du Code de l'organisation judiciaire et R 662-3 du Code du commerce, qu'il résulte du premier de ces textes que lorsque la procédure de saisie immobilière a pris fin, le Juge de l'exécution ne peut plus connaître des contestations et levées à l'occasion de celle-ci, ni statuer sur la demande reconventionnelle née de cette procédure ou s'y rapportant.

Il résulte de l'article R 662-3 du Code du commerce que relève de la compétence du Tribunal de la procédure collective l'action du liquidateur judiciaire tendant la restitution du prix d'adjudication prétendument distribué au mépris de la règle de l'arrêt des voies d'exécutions énoncées aux

articles L 622-21 et R 622-19 du Code du commerce dès lors que cette action en née de la procédure collective et est soumise à l'influence juridique de celle-ci.

La restitution d'une partie du prix d'adjudication mal distribué

Pour la Cour de cassation, il s'en déduit que lorsque la procédure de saisie immobilière a pris fin par l'effet de la remise du prix d'adjudication au créancier poursuivant, le Juge de l'exécution n'est plus compétent pour statuer sur l'action en restitution des fonds engagée par le liquidateur judiciaire sur le fondement de l'article L 622-21 et R 622-19 du Code du commerce, laquelle relève alors de la seule compétence du Tribunal saisi de la procédure collective.

L'arrêt de la Cour d'appel, qui retient que le litige s'insère dans la compétence de ce dernier, voulu exclusive en matière de saisie immobilière par le législateur et que la technicité de ce contentieux est comprise pour définir les critères de l'effet attributif en matière de saisie immobilière, nécessite de cerner à quel moment les fonds sont sortis du patrimoine du débiteur pour rejoindre celui du créancier.

Pour autant, comme le dit très justement la Cour de cassation, dans la mesure où elle relève que le prix d'adjudication a bien été remis au créancier poursuivant, la Cour d'appel aurait dû constater que le Juge de l'exécution n'était plus compétent, la procédure de saisie immobilière étant finie, de telle sorte qu'il y avait bel et bien une plénitude de compétence au profit de la Chambre des procédures collectives du Tribunal judiciaire ayant ouvert la procédure collective.

La plénitude de compétence du tribunal de la procédure collective

Cette jurisprudence est intéressante, certes, dans une approche extrêmement procédurale mais qui permet également de rappeler que, premièrement, le droit de l'entreprise en difficulté présente beaucoup d'avantages notamment pour une société civile immobilière qui a perdu, dans le cadre de la dernière réforme du Code de la consommation, bons nombres d'avantages de moyens de contestation des établissements financiers, mais que, bénéficiant du droit de se mettre sous le coup d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, voir même dans certains cas de liquidation judiciaire, celle-ci peut trouver grands nombres d'avantages au droit de l'entreprise en difficulté qui est immanquablement aux dispositions du droit commun et qui vient malmener le droit de la saisie immobilière en tant que telle.

Quel intérêt pour une SCI faisant l'objet d'une saisie immobilière de se placer en procédure collective ?

Ce qui ouvre pas mal d'opportunité pour contester la créance bancaire, pour la payer en plusieurs années, et surtout pour envisager de préserver le bien, objet de la saisie immobilière, qui est d'ailleurs bien souvent, dans le cadre de société civile immobilière familiale, la résidence principale du débiteur saisi est bien souvent leur foyer familial.

Cependant, il est vrai que l'imbrication des deux droits aux spécificités techniques remarquables que sont le droit de la saisie immobilière et le droit de l'entreprise en difficulté appelle immanquablement à appréhender avec justesse les spécificités procédurales car s'il est bien évident que le droit de l'entreprise en difficulté offre de nombreux avantages, il ne peut sembler que naturel de se diriger vers le Juge compétent, le Juge qui a ouvert la procédure collective, qui est peut-être même plus à même d'entendre le discours du débiteur que le Juge de l'exécution naturellement enclin à faciliter l'application des dispositions du Code des procédures civiles d'exécution et par la même la saisie du débiteur au profit du créancier saisissant.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat à Fréjus-Saint-Raphaël,

Docteur en Droit, Chargé d'enseignement,

www.laurent-latapie-avocat.fr